

Diese Entscheidungen darf der Verwalter nach dem neuen WEG treffen

Das bis zum 30.11.2020 geltenden Wohnungseigentumsgesetz räumte dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft im Innenverhältnis nur geringfügige Kompetenzen ein. Überwiegend konnte er keine eigenständigen Entscheidungen für die Gemeinschaft treffen, sondern er musste die meisten seiner Entscheidungen durch einen gemeinschaftlichen Beschluss absegnen lassen.

Daher war es für den Verwalter oft schwierig, eine flexible und effektive Verwaltung für die Gemeinschaft umzusetzen. Das hat sich mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz geändert.

Der eigenverantwortliche Handlungsbereich des Verwalters war im alten WEG sehr unübersichtlich geregelt. Für viele Wohnungseigentümer und Verwalter war es schwierig, anhand der Vorschrift zu erkennen, was der Verwalter ohne eine vorherige Beschlussfassung durch die Eigentümergeinschaft machen durfte und was nicht.

Das hat sich durch die Neufassung des § 27 WEG geändert. Dort sind jetzt nur noch die Fälle der verwalterlichen Entscheidungskompetenz geregelt. Übrigens regelt das neue WEG nicht mehr ausdrücklich, dass der Verwalter zur Umsetzung der gefassten Beschlüsse verpflichtet ist. Dennoch bleibt das eine seiner Kernaufgaben, was sich zweifelsfrei aus seiner Funktion als Vollzugsorgan ergibt.

Die Entscheidungskompetenz des Verwalters wurde erweitert (§ 27 WEG)

Nach dem neuen WEG darf der Verwalter Maßnahmen treffen, die

- untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG),
- zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG).

Allerdings enthält diese Entscheidungskompetenz die Verpflichtung, die Grenzen ordnungsgemäßer Verwaltung bei der Entscheidung einzuhalten.

Die Eigentümergeinschaft hat es in der Hand, die gesetzlich festgelegten Kompetenzen des Verwalters durch einen gemeinschaftlichen Beschluss einzuschränken oder zu erweitern (§ 27 Abs. 2 WEG).

Entscheidungen über die laufende Verwaltung

Der Verwalter kann eigenständig über Maßnahmen laufender Verwaltung entscheiden. Maßnahmen der laufenden Verwaltung sind solche, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen Ihrer Gemeinschaft führen. Nur wenn beide Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Verwalter eine Entscheidung ohne vorherige Beschlussfassung durch die Eigentümergeinschaft fällen.

Ob eine Maßnahme zu erheblichen Verpflichtungen für die betroffene Eigentümergeinschaft führt, hängt letztlich von der Größe der Gemeinschaft ab. Bei großen Eigentümergeinschaften hat ein Verwalter daher mehr Freiheiten als bei einer kleineren Gemeinschaft. Eine Maßnahme führt dann nicht zu erheblichen Verpflichtungen der Gemeinschaft, wenn der finanzielle Umfang weniger als 2 - 3% der durchschnittlichen Wirtschaftsplansumme der betroffenen Gemeinschaft ausmacht. Hierbei ist auf den Durchschnitt der letzten 3 Jahre abzustellen.

Beispiel: Um das Grundstück der Eigentümergemeinschaft verläuft ein Metallzaun. 2 der Zaunelemente sind beschädigt und müssen erneuert werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 600 €. Die durchschnittliche Wirtschaftsplansumme der Eigentümergemeinschaft beträgt 60.000 €. Da die Kosten für die Zaunerneuerung nur 1% der Wirtschaftsplansumme ausmachen, führen die Arbeiten nicht zu einer erheblichen Verpflichtung der Gemeinschaft.

Der Verwalter darf diese Maßnahme aber nur beauftragen, wenn diese auch untergeordnete Bedeutung hat, was von nicht finanziellen Belangen abhängt.

Geht es etwa um ein Thema, das in der Gemeinschaft bereits heiß und kontrovers diskutiert wurde, handelt es sich keinesfalls um eine Maßnahme von untergeordneter Bedeutung. Der Verwalter darf eine solche Maßnahme selbst dann nicht beauftragen, wenn die Gemeinschaft durch deren Umsetzung nicht oder nur geringfügig finanziell verpflichtet wird.

Entscheidungskompetenz bringt Vorteil beim Hausgeldinkasso

Durch die neue Entscheidungskompetenz ist eine deutlich flexiblere Verwaltung des Gemeinschaftseigentums möglich. Dort, wo nach dem alten Wohnungseigentumsgesetz jede Entscheidung des Verwalters durch einen gemeinschaftlichen Beschluss absegnet werden musste, kann der Verwalter nun bei Bedarf eigenverantwortlich entscheiden und handeln.

Das zeigt sich insbesondere beim Hausgeldinkasso. Der Verwalter ist jetzt nicht mehr nur für die Anforderung von Kosten- und Lastenbeiträgen zuständig. Er kann offene Hausgeldansprüche jetzt ohne gemeinschaftliche Beschlussfassung einklagen. Allerdings ist der Verwalter nicht dazu verpflichtet, offene Hausgeldansprüche immer sofort einzuklagen. Vielmehr kann er im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung entscheiden, wann er zu welchen Mitteln greift. Insoweit hat er durchaus auch die Möglichkeit, Zahlungsaufschub zu gewähren. Möchten die Gemeinschaft den Verwalter verpflichten, ab einem gewissen Rückstand stets Klage zu erheben, kann das gewünschte Prozedere durch einen gemeinschaftlichen Beschluss festlegen und den Verwalter verpflichten, ab einer bestimmten Rückstandshöhe zu klagen.

Entscheidungen zur Fristwahrung oder Nachteilsabwendung: ohne Beschluss

Der Verwalter ist berechtigt, Entscheidungen ohne gemeinschaftlichen Beschluss zu treffen, wenn es um die Abwendung eines Nachteils geht.

Beispiel: Durch einen Wasserrohrbruch ist es zu einer Überschwemmung des gemeinschaftlichen Kellers gekommen. Hier hat der Verwalter keine Möglichkeit, kurzfristig eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Er kann das Leerpumpen und Trocknen des Kellers ohne gemeinschaftlichen Beschluss beauftragen, um Nachteile für das Gemeinschaftseigentum abzuwenden.

Ob er auch die Sanierung des Kellers eigenmächtig beauftragen darf, hängt davon ab, ob es sich um eine Maßnahme untergeordneter Bedeutung handelt, welche die Gemeinschaft nicht erheblich verpflichtet.

Eine Maßnahme muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen um seine Pflichten ordnungsgemäß zu erfüllen. Daher darf der Verwalter nur Entscheidungen treffen, die mit dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung zu vereinbaren sind (§ 27 Abs. 1 WEG).

Das heißt, er darf nur Entscheidungen treffen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer gerecht werden.

Kompetenzerweiterung und -einschränkung durch Beschluss

Die Entscheidungskompetenz des Verwalters kann per Beschluss eingeschränkt oder erweitert werden. Allerdings geht das nicht so weit, dass grundlegende Entscheidungskompetenzen der Gemeinschaft auf den Verwalter delegieren werden.

Daher ist es nicht möglich, dem Verwalter die Wahl des Verwaltungsbeirats zu überlassen, das obliegt allein der Eigentümergeinschaft (§ 29 Abs. 1 WEG). Da der Verwaltungsbeirat eines der 3 Organe der Gemeinschaft ist..

Ebenso scheidet die Übertragung der Genehmigung von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan auf den Verwalter aus. Auch Beschlüsse, die einen vereinbarungsgemäßen Charakter haben, wie es bei einem Beschluss über einen neuen Kostenverteilungsschlüssel der Fall ist, muss die Gemeinschaft zwingend selbst fassen.

Dagegen kann ein Beschluss gefasst werden, nach dem der Verwalter über Erhaltungsmaßnahmen bis zu einem gewissen Betrag pro Einzelfall oder einem bestimmten Jahresgesamtbetrag eigenmächtig entscheiden kann. Ebenso ist es statthaft zu beschließen, dass der Verwalter offene Hausgeldzahlungen zunächst anzunehmen hat und ab einem Verzug von 2 Monaten Zahlungsklage erheben muss.

Fazit: Durch das neue WEG kann der Verwalter deutlich mehr Entscheidungen treffen und ist damit flexibler in der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Geht der Gemeinschaft die Entscheidungskompetenz des Verwalters zu weit, kann dies durch einen mehrheitlichen Beschluss geregelt werden..

Dies alles gilt jedoch nur im Innenverhältnis. Im Außenverhältnis ist der Verwalter uneingeschränkt handlungsfähig, was im Konflikt mit dem Innenverhältnis zur Haftung des Verwalters führt.